

## Vragen & antwoorden omwonenden Klarwaterweg April 2024

### Inleiding

Portaal gaat de huurwoningen aan de Klarwaterweg 60 – 104 (m.u.v. nummer 82 en 84, dit zijn koopwoningen) slopen en vervangen door nieuwbouw.

### Planning

December 2023/Januari 2024	Indienen omgevingsvergunningaanvraag
Begin 2024	Start bezwaarprocedure via gemeente
Begin 2024	Start reageerperiode nieuwe woning voor nieuwe bewoners
Begin 2025	Start sloop en start nieuwbouw

*Deze planning is onder voorbehoud.*

Onderstaande vragen zijn tot stand gekomen op basis van vragen van individuele bewoners en vragen die tijdens de informatieavonden (28 november 2023 en 23 januari 2024) zijn gesteld. Wij hebben ons best gedaan alle vragen te verzamelen en zo volledig mogelijk te antwoorden. Mocht uw vraag hierin niet beantwoord worden, kunt u uw vraag alsnog stellen via [klarwaterweg@portaal.nl](mailto:klarwaterweg@portaal.nl). *Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*

In onderstaande vragenlijst vindt u antwoorden over:

1. Slopen
2. Overlast tijdens bouw
3. Nieuwbouw
4. Overlast algemeen of schade
5. Privacy
6. Bezinning
7. Nieuwe bewoners
8. Veiligheid en kind vriendelijkheid
9. Groenvoorziening / onderhoud tuinen
10. Parkeren
11. Huisvuil
12. Bezwaar maken
13. Communicatie

### **1. Slopen**

#### **Waarom gaat Portaal slopen en niet renoveren?**

We willen de woningen toekomstbestendig en duurzaam maken. We hebben de voor- en nadelen van renovatie of complexmatige verkoop (bijvoorbeeld een investeerder) vergeleken met de voor- en nadelen van sloop/nieuwbouw. Wij vinden de woningen aan de Klarwaterweg van toegevoegde waarde voor onze portefeuille; ook gezien de exploitatieduur van 40/50 jaar. Dit sluit aan bij de beleidsdoelen van Portaal en de opgave die we hebben voor onze bewoners. We willen energiezuinige woningen met lage woonlasten, om zo een fijn thuis voor onze bewoners te bieden. De kosten van renovatie verschillen overigens niet veel van de kosten voor nieuwbouw, dat geldt ook voor de overlast voor bewoners. In beide gevallen dienen de bewoners de woning te verlaten.

Bovendien zal de kwaliteit van nieuwbouw altijd fors hoger zijn dan van opgeknapte bestaande woningen.

Een ander voordeel van nieuwbouw is de mogelijkheid om meer woningen terugbouwen, waarmee we bijdragen aan de hoge woningvraag en woonbehoeften in Soest.

Alles bij elkaar maakte dat sloop/nieuwbouw de meest logische en toekomstbestendige keuze is.

### **Wil Portaal alleen maar meer woningen?**

Nee, het belangrijkste doel is bewoners een fijn en comfortabel thuis bieden. Neemt niet weg dat we met de extra woningen ook voldoen aan de prestatieafspraken die we hebben met de gemeente Soest: meer betaalbare woningen realiseren. Dit was echter geen vertrekpunt bij deze ontwikkeling. Portaal had geen plannen op korte termijn voor deze locatie. Naar aanleiding van meldingen van bewoners heeft onderzoek aangetoond dat de woningen dermate slecht zijn dat er op korte termijn ingrepen nodig zijn. Aan de hand van onderzoeken zijn de mogelijkheden voor deze locatie verder onderzocht.

### **Is het zeker dat de woningen worden gesloopt?**

Ja, het is zeker dat de woningen worden gesloopt.

### **Hoe definitief zijn plannen?**

De plannen zijn definitief. Er is nog wel enige laatste afstemming met de gemeente (o.a. welstand e.d.). Dat kan geringe afwijkingen opleveren.

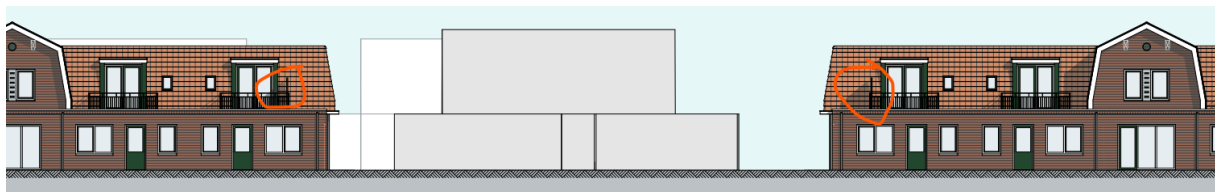
### **Staat Portaal open om samen met de omwonenden het plan nogmaals te bekijken en alternatieven te bekijken?**

Wij hebben het plan toegelicht tijdens de informatieavonden van november 2023 en, op verzoek van de omwonenden, nogmaals in januari 2024. Aan de hand van de reacties hebben we enkele aanpassingen doorgevoerd (zie vraag hierna). Nu zijn we zover dat het plan ingediend is bij de gemeente. Wij vinden -net als de gemeente- dat dit plan goed past op de huidige locatie en aansluit bij de vraag.

### **Wat is er nog veranderd aan de tekeningen van de bouw?**

Op verzoek van omwonenden hebben we de volgende aanpassingen doorgevoerd;

- Aanpassing van de dakterrassen aan de achterzijde van de bovenwoningen.
- Toevoeging privacy-schermen t.p.v. 2<sup>1</sup>k (82 en 84)
- Voetpaden langs 2<sup>1</sup>k (82 en 84)
- Toevoeging puntdaken op alle bergingen
- Afsluiting brandgangen halverwege, achter elk blok ter voorkoming van doorloop.



< C

Blok B

**Wanneer gaat Portaal de woningen slopen?**

We gaan pas slopen als alle bewoners verhuisd zijn en een fijn thuis hebben gevonden. De verwachting is dat we begin 2025 starten met sloop/nieuwbouw.

**In de praktijk gebeurt het wel eens dat eerst gesloopt wordt en pas jaren later de woningcorporatie start met de nieuwbouw. Hoe groot is de kans dat dit nu weer gebeurt?**

We kunnen niet in de toekomst kijken. Maar onze intentie is om het traject zo snel mogelijk te laten verlopen. Niet alleen voor onszelf, maar vooral ook voor de toekomstige bewoners en de omwonenden..

**Wat gebeurt met de woningen die leeg komen te staan vóór sloop?**

Wij zijn van plan om de lege woningen tijdelijk te verhuren onder de leegstandswet. Dit doen we in samenwerking met de gemeente en mogelijk een leegstandsbeheerder. Wij doen dit ook omdat het de leefbaarheid in de omgeving ten goede komt. Mocht u tegen problemen aanlopen of u zorgen maken hierover, neem dan contact op met Portaal.

**Welke stikstofregels gelden voor dit sloop/nieuwbouwproject?**

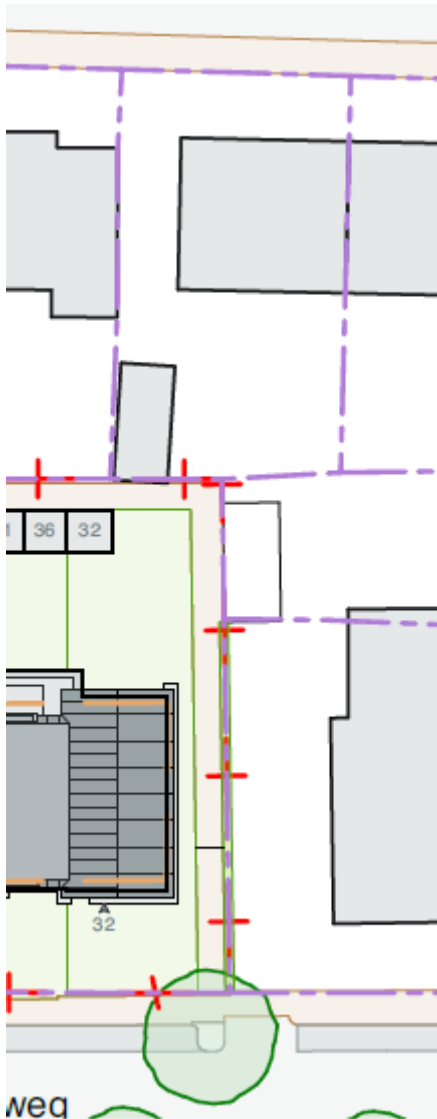
Er is een stikstofberekening gemaakt en voldoen aan de regelgeving.

**Klopt het dat de nieuwbouwwoningen, specifiek de eengezinswoningen, ca 50cm hoger worden dan de huidige?**

Ja, dat klopt.

**Krijgt de eengezinswoning achter mijn huis (Gerrit vd Veenstraat) en naast Klarwaterweg 58 een pad of wordt het een zijtuin behorende bij deze nieuwe woning?**

Beide. Een stukje zijtuin en een zijpad naar de bergingen aan de achterzijde. Zie tekening:



**Wat doet Portaal aan participatie bij dit project? Komt er nog een gesprek waarin omwonende inspraak hebben over het bouwplan? Nu krijgen we alleen nog de mogelijkheid om punten of komma's te wijzigen.**

Wij vinden het belangrijk omwonenden mee te nemen in ons sloopbesluit. In november 2022 hebben wij omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Toen zaken meer duidelijk waren, hebben we twee avonden voor omwonenden georganiseerd (28 november 2023 en 23 januari 2024). Op basis van deze avonden en de reacties van u als omwonende, hebben we de plannen op een aantal punten aangepast en ideeën opgehaald als het gaat om de inrichting van de bouwplaats. Eind 2024 komt er nog een extra infomoment over de bouwplaatsinrichting waar omwonenden nog eens input op kunnen geven.

Verder is er met onze bewoners een klankbordgroep opgezet waarin we met elkaar diverse afspraken hebben gemaakt, vervat in het zogenaamde sociaal plan. Ook op basis van hun input en onderzoek hebben we de typologie van de woningen deels aangepast. Zo hebben we eengezinswoningen toegevoegd ivm sterke wens op terugkeer van gezinnen. Ook gaan we met de terugkeerders in gesprek om een laatste verfijning te geven aan de plattegronden en inrichting.

## **2. Overlast tijdens bouw**

### **Geeft slopen veel overlast?**

Bouw- en sloopwerkzaamheden geven altijd overlast. We realiseren ons dat dit vervelend is voor u als omwonende. De aannemer probeert zoveel mogelijk rekening te houden met de buurt. De bouwplaatsinrichting bespreken we daarom vooraf met de gemeente en delen we ook met de buurt. Zo proberen we met elkaar de overlast te beperken en weten omwonenden waar ze aan toe zijn.

### **Hoe wordt de bouwplaats ingericht, kunnen jullie daar meer over vertellen?**

Op een later moment (tussen oktober en december 2024 naar verwachting) willen we de inrichting van de bouwplaats met de omwonenden bespreken. Op dit moment valt er nog weinig over te zeggen. Wat we wel al kunnen zeggen is dat we tijdelijk een deel van de straat moeten afsluiten ivm een kraan.

### **Wordt er geheid?**

Er wordt geboord (schroefpalen), niet geheid; de uitvoering hiervan is trillings- en geluidsarm.

### **Wat zijn de werktijden?**

In principe wordt op de gebruikelijke werktijden gewerkt: op werkdagen tussen 7.00-17.00 uur. Sporadisch wordt weleens daarbuiten gewerkt. Wanneer dit het geval is, laat de aannemer dit aan de omwonenden weten. Eea zal verder worden toegelicht wanneer de bouwplaats inrichting bekend is.

### **Wat doen we met schade die ontstaat door sloop en nieuwbouw?**

Schades proberen we altijd te voorkomen door trillingsarm te slopen en te heien. Daarnaast laten we altijd een opname (0-meting) van naburige gebouwen opstellen zodat eventuele bestaande schades voorafgaand aan de sloop/bouw al bekend zijn. Mocht er onverhoopt schade ontstaan, gaat de aannemer in gesprek met betrokkenen.

### **Hoelang duurt de sloop en wat is de bouwtijd?**

De sloop en bouwtijd duren gezamenlijk ca. 15 maanden. Duur mechanische sloop ca. 5 weken; demontage door middel van een lichte kraan met sorteergrijper. Bij het afknabbelen is er beperkt geluidsoverlast en ook minimale trillinghinder. Er worden maatregelen getroffen om stof zoveel mogelijk te voorkomen (waternevel). Er wordt op locatie geen puin gebroken.

### **Krijgt iemand die vaak in nachtdiensten werkt overdag nog mogelijkheid om te slapen?**

Wij proberen altijd rekening te houden met de wensen van de omgeving. Maar er zal ook gewerkt moeten worden, dus het zal niet altijd lukken om rekening te houden met mensen die in de nachtdienst werken. Op de bouwplaats is altijd een uitvoerder aanwezig. U kent hem persoonlijk benaderen indien er specifieke wensen leven. Waar mogelijk houden we hier rekening mee, maar helaas kunnen we overlast niet geheel voorkomen. Eea wordt verder besproken wanneer er meer bekend is over de bouwplaats.

### **Wanneer starten de werkzaamheden?**

Dit is voornamelijk afhankelijk van het moment wanneer alle huidige bewoners zijn verhuisd. Naar verwachting begin 2025.

### **Is er meer overlast waar we rekening mee moeten houden**

Wij houden rekening met de buurt om de overlast te beperken. Echter, waar gebouwd wordt vindt overlast plaats. Er is altijd een uitvoerder op de bouwplaats aanwezig die u kunt aanspreken om uw vraag te bespreken. Er worden overigens geen geldbedragen uitgekeerd voor overlast.

### **3. Nieuwbouw**

#### **Wat betekent de nieuwbouw voor het straatbeeld?**

Er zijn verschillende studies gedaan voor nieuwbouwwapartementen, waaronder galerijwoningen. Wij hebben uiteindelijk gekozen voor een mix van beneden-/bovenwoningen en enkele eengezinswoningen. Dit sluit het beste aan op de omgeving. Het plan is besproken met de stedenbouwkundige en welstand van de gemeente. De nieuwbouwplannen sluiten naar onze mening goed aan bij het karakter van de omgeving en versterken het straatbeeld. Naast onze huurders hebben wij ook vanuit omwonenden waardering ervaren voor het ontwerp

#### **Wordt mijn huis nu minder waard door deze nieuwbouw?**

Wij denken eerder aan een waardevermeerdering, maar om onafhankelijkheid te waarborgen hebben we het ook nagevraagd bij een taxateur. Ook de taxateur ziet eerder waardevermeerdering voor omliggende woningen dan vermindering. De argumenten:

- Nieuwe bouw
- Bouw blijft op soortgelijke hoogte (er komen niet ineens vele bouwlagen bij die daglicht wegnemen).
- Bouwstijl/kwaliteit/uitstraling
- Er blijft sprake van voortuinen/ruimte tot aan de stoep waardoor het ruimtelijk blijft.

Wanneer u denkt dat uw woning toch minder waard wordt, kunt u altijd een onafhankelijk bureau vragen om voor u een planschade onderzoek te doen. Wij vergoeden deze kosten overigens niet.

#### **Wordt het groen in de achtertuinen ook allemaal weggehaald?**

Het groen in de tuinen is in principe eigendom van de bewoners. Het is aan hen om dit al dan niet weg te halen voor zover mogelijk. Het doel is om zoveel als mogelijk groen intact te houden. Daar waar bestaand groen conflicteert met de nieuwbouwwerkzaamheden zal het groen worden verwijderd. Het overige groen blijft gehandhaafd. Op dit moment is nog niet inzichtelijk wat wel/niet gehandhaafd blijft.

#### **Waar kunnen de fietsen geplaatst worden van de nieuwe woningen?**

Er komt in de voortuin ruimte voor de fietsen. We proberen dit uit het zicht te houden. Elke woning heeft eigen berging.

#### **Moet het bestemmingsplan worden aangepast?**

Nee, wij maken gebruik van de zogenoemde kruimelgevallenregeling. Een kruimelgeval is een kleine afwijking op het bestemmingsplan en wordt binnen het reguliere omgevingsvergunningsproces afgehandeld.

We maken gebruik van de afwijkingsregels in het bestemmingsplan om extra aan te bouwen t.o.v. het huidige aangegeven bouwvlak. Op de tekeningen is te zien wat de bestaande situatie is en het verschil met de nieuwbouw en het bouwvlak.

#### **Is er dan geen vergunning nodig?**

Jawel, we dienen de plannen in bij de gemeente om een omgevingsvergunning te krijgen. De plannen worden door de gemeente getoetst of deze passen bij het bestemmingsplan en de regelgeving. Zodra de gemeente een besluit heeft genomen en de aanvraag publiekelijk op hun website zet, kunnen belanghebbenden binnen 6 weken bezwaar aantekenen. Raadpleeg voor de exacte procedure de website van de gemeente Soest.

**Ik ben het niet eens met de plannen. Kan ik bezwaar aantekenen?**

Als u het niet eens bent met de plannen vragen wij u allereerst met ons (Portaal) in gesprek te gaan. Wij kijken dan met elkaar waar uw bezwaar ligt; wij kunnen dan ook nog de gemaakte keuzes toelichten. Goed voor u te weten is dat de plannen zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de omgeving.

Zodra de gemeente een besluit heeft genomen, kunnen belanghebbenden binnen 6 weken bezwaar aantekenen. Raadpleeg voor de exacte procedure de website van de gemeente Soest.

**De huidige omgeving kent diverse vogels en vleermuizen die leven in de huizen die gesloopt worden. Hoe gaat Portaal dit probleem oplossen?**

Onze ecooloog heeft in beeld gebracht welke dieren er leven op locatie en heeft samen met de provincie een plan van aanpak gemaakt voor tijdelijke en uiteindelijk vervangende maatregelen. Dit valt onder de wet Natuurbescherming.

**Wat is het argument om extra woningen te bouwen en niet het aantal huizen te handhaven dat er nu al staat?**

We hebben in Nederland een groot woningtekort, ook in Soest. De locaties waar we extra woningen kunnen creëren zijn schaars. Per project kijken we samen met de gemeente wat de mogelijkheden zijn omdat we met elkaar een forse woningopgave hebben, passend bij de vraag vanuit de markt (kleinere huishoudens en dus kleinere woningen). De extra woningen zijn conform de prestatieafspraken met de gemeente. De prestatieafspraken met gemeente Soest kunt u vinden op de website: [portaal.nl/over-ons/samenwerkingen/prestatieafspraken](http://portaal.nl/over-ons/samenwerkingen/prestatieafspraken)

**Zijn de woonblokken breder geworden ten opzichte van de laatste keer (infoavond november 2023)?**

Nee, de afmetingen van de blokken zijn ten opzichte van de vorige informatieavond niet gewijzigd.

**Blijft de brandgang tussen de woningen bestaan? Deze heb ik nodig om in mijn achtertuin te komen.**

In de nieuwe situatie is daar een nieuwe brandgang. Onze aannemer gaat met u in overleg voor een tijdelijke oplossing, zodat uw tuin ook gedurende de werkzaamheden bereikbaar is.

**Welke afstand heeft blok D tot aan de erfgrens? Dit heeft nl. invloed op daglicht in mijn keuken.**

De erfgrens loopt niet helemaal parallel, maar de afstand is ongeveer 3 tot 3,5m. Het is in ieder geval 20cm meer dan nu (gemeten op de zijgevel begane grond).

**Op tekening is te zien dat blok D aan de ene kant buiten het met oranje stippellijn aangegeven vak uitsteekt en aan de andere kant er binnen valt.**

De zijgevel van Blok D ter plekke van Klarwaterweg 58 ligt circa 20cm terug t.o.v. de huidige bebouwing. De afstand tot nr. 58 wordt dus 20cm groter.

**Klopt het dat jullie buiten de aangegeven grenzen in het bestemmingsplan gaan bouwen?**

Wij maken gebruik van de afwijkingmogelijkheden binnen het bestemmingsplan. De toegestane overschrijding geldt met name voor de uitbouwen aan de achterzijde op begane grond.

**In het kader van leefbaarheid: alle bovenwoningen hebben geen eigen berging voor fietsen, komen deze dan op straat te staan?**

Nee, dat hoeft niet want elke woning, ook de bovenwoning, heeft aan het achterpad een eigen berging voor o.a. het stallen voor fietsen.

**Wij zijn niet blij met de dakterrassen aan de achterzijde, waarom worden deze niet aan de straatzijde gepositioneerd?**

Wij zijn bij het ontwerpen gestart met privé-buitenruimtes aan de voorzijde van de woningen. Het bleek echter niet goed in het straatbeeld inpasbaar. Welstand heeft dan ook een negatief advies gegeven op deze optie.

**Wat zijn de afmetingen van de dakterrassen?**

In het ingediende ontwerp zijn de dakterrassen  $1,7\text{m} \times 3,6\text{m} = 6,12\text{m}^2$ . Naar aanleiding van de zorgen die geuit zijn op de informatieavond in januari jl., onderzoeken wij of het mogelijk is om deze afmetingen te verkleinen. Dit moeten wij wel doen in afstemming met Welstand van de gemeente omdat zij hier in het verleden juist een wens in hadden. Dit wordt dus nog vervolgd.

**In Soesterberg waren de mensen blij dat de bestaande beneden/bovenwoningen werden gesloopt. Waarom wil Portaal nu toch weer beneden/bovenwoningen op deze locatie bouwen?**

Onze bewoners en direct omwonenden waren destijds over het algemeen blij dat de verouderde woningen uit het straatbeeld verdwenen. Het ging hierbij niet om de typologie, maar om de slechte staat waarin de woningen zich bevonden. Omdat wij bemerken dat er steeds meer (kleinere) 1-2 persoonshuishoudens bij komen, bouwen, wij op de Klarwaterweg voornamelijk wat kleinere woningen, om zo tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen. In Soesterberg zijn appartementencomplexen met galerijen en trappenhuizen ervoor in de plaats gekomen. Wij vinden de Klarwaterweg niet geschikt voor dergelijke bouw. Met beneden/bovenwoningen worden extra woningen toegevoegd, zonder de hoogte in te gaan.

**Kan er tijdens het bouwproces eenrichtingsverkeer gehanteerd worden op de Klarwaterweg i.v.m. veiligheid?**

Omdat tijdens de realisatie afwisselend aan de westzijde en middenzijde de Klarwaterweg moet worden afgesloten, zal dit niet gaan. De bouwplaatsinrichting wordt nog nader besproken met de gemeente. We leggen de bouwplaatsinrichting ook nog voor aan u als omwonende eind dit jaar.

**De Klarwaterweg wordt als enige gestrooid wanneer het vriest i.v.m. de hulpdiensten die er doorheen moeten rijden. Wordt hier wel rekening mee gehouden?**

De bouwplaatsinrichting moet altijd afgestemd worden met de gemeente; veiligheidsvoorschriften worden uiteraard meegenomen.

**We hebben gezien dat de lege woningen Klarwaterweg 62 en 88 zijn opgeknapt, is dat geen kapitaalvernietiging?**

Deze twee woningen worden momenteel tijdelijk verhuurd aan de gemeente Soest. Portaal heeft geen invloed op eventuele verbouwingen in of aan deze woningen. Wij verhuren alle lege woningen zoveel mogelijk tijdelijk om leegstand te voorkomen en de leefbaarheid te borgen.

#### **4. Overlast algemeen of schade**

**Het achterpad wordt nu al gebruikt door hangjongeren, in de nieuwe situatie kan je rondom lopen en kunnen deze hangjongeren overal bij. Dit vinden wij niet wenselijk.**

Wij begrijpen uw zorg. Het achterpad is nodig om bij de bergingen en de achtertuinen te komen. Wij hebben echter de situatie naar aanleiding van de bewonersavond op 23 januari nader bekeken. We willen een scheiding aanbrengen om te zorgen dat er niet rondom gelopen kan worden. Wij denken dat dit een oplossing is voor uw zorgen.

**Het hek (+/- 1 meter hoog) ter plaatse van de groenstrook achter blok A en B wordt nu gebruikt als afsnijroute. Wordt hier nog wat mee gedaan bijvoorbeeld een hoger hek?**

De bestaande afscheidingen willen wij handhaven. Als u last blijft houden van personen die de weg willen afsnijden, raden wij u aan contact op te nemen met de gemeente. Zij gaan hierover.

**Wij maken ons zorgen om eventuele overlast vanaf de dakterrassen van de bovenwoningen op onder andere zomeravonden. Ook maken wij ons zorgen over geluidsoverlast (meer klanken) door het toenemen van het aantal woningen, de buurt is gehorig.**

Voordat onze bewoners een nieuwe woning betrekken, moeten zij (standaard) leefregels onderschrijven (opgenomen in het huurcontract). Het beperken van geluid, zeker na tien 's avonds, is daar één van. Mocht er onverhoopt toch overlast ontstaan, vragen wij u dit eerst onderling te bespreken. Mocht dat om de een of andere reden niet tot resultaat leiden, staat Portaal klaar om te bemiddelen en te ondersteunen waar nodig.

**De bovenwoningen zijn kleinere woningen, de kans is groter op jongeren in deze woningen. Dit geeft naar ons idee meer kans op geluidsoverlast?**

De verwachting is dat de appartementen vanwege de grootte met name 1-2 persoonshuishoudens aantrekken. Het is zeker denkbaar dat dit deels starters zijn. Om overlast te beperken, van welke doelgroep dan ook, onderschrijven nieuwe bewoners altijd onze standaard leefregels die opgenomen zijn in de huurovereenkomst. Mocht er onverhoopt toch overlast ontstaan, vragen wij u dit eerst onderling te bespreken. Mocht dat om de een of andere reden niet tot resultaat leiden, staat Portaal klaar om te bemiddelen en te ondersteunen waar nodig.

**De stoep en parkeerplaatsen zijn net vernieuwd door de gemeente, raakt dit nu allemaal beschadigd en wordt dat ook weer gemaakt?**

Voorafgaand aan de sloop en bouw wordt door een bureau een opnamerapportage van de omgeving opgesteld. Wanneer door werkzaamheden van onze aannemer schade aan de openbare inrichting ontstaat, zal dit uiteraard worden hersteld.

**Als ik een haarscheurtje in mijn gevel heb en deze wordt groter i.v.m. de werkzaamheden, hoe gaan we daar dan mee om?**

Vlak voor de start van de bouw wordt een zogenaamde 0-meting uitgevoerd: er worden foto's genomen van alle belendingen in de buurt van de werkzaamheden. Een adviesbureau zal bepalen in welke straal de belendingen opgenomen moeten worden. Indien uw woning zich binnen die straal bevindt, neemt dit bureau met u contact op voor het maken van een afspraak. Wanneer u van mening bent dat de werkzaamheden van onze aannemer schade aan uw bezittingen hebben opgeleverd, kunt u met het bureau contact opnemen. Een expert van het bureau zal dan bepalen of dit is voortgekomen vanwege de werkzaamheden. Mocht u dit bureau willen benaderen, dan kunt u de contactgegevens opvragen bij Portaal.

**Welke garanties krijgen wij als het gaat om schade? Hoe tonen jullie schadevrijheid aan? We maken ons zorgen.**

Zie voorgaande beantwoording.

**Verwachten u meer geluidsoverlast door dichter op elkaar wonen, met name bij de balkons achterzijde?**

De woningen zijn beter geïsoleerd en voldoen aan de gemeentelijke geluidsnormen. Geluidsoverlast is helaas nooit uit te sluiten omdat dit ook persoonsafhankelijk is. Mocht er onverhoopt toch overlast ontstaan, vragen wij u dit eerst onderling te bespreken. Mocht dat om de een of andere reden niet tot resultaat leiden, staat Portaal klaar om te bemiddelen en te ondersteunen waar nodig.

## 5. Privacy

### **Wij maken ons zorgen om de inkijk vanaf de dakterrassen in de tuinen van de achterburen. Kunnen er puntdaken op de bergingen worden toegepast, om inkijk zoveel mogelijk te beperken?**

Wij hebben uw zorgen hierover gehoord en nemen deze ook serieus. We hebben dan ook de suggestie van de puntdaken op de bergingen meegenomen. Wij gaan alle bergingen nu ook uitvoeren met puntdaken.

## 6. Bezinning

### **Is er minder zon door die hogere bouw in de tuinen achter Klarwaterweg?**

Zie de bezonningsstudie die we hebben laten maken. Hieruit blijkt dat de zonvermindering bijna nihil is. Uitleg bezonningsstudie (PDF linken): we zijn in de studie uitgegaan van de zonstand zuid-noord (blauwe stippellijn onderste tekening) op verschillende punten op verschillende tijdstippen van het jaar. Op de tekening is te zien dat de nieuwbouw iets minder hoog is, maar wel iets dieper. Dit heeft invloed op uw zon in de tuin maar is beperkt qua impact. In de tekening staan ook de bouwhoogten aangegeven.

### **Hoeveel zonlicht houdt de nieuwe bebouwing tegen ten opzichte van de bestaande bebouwing?**

Er zit qua bezinning weinig verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie. Zie hiervoor de bezonningsstudie (profieldoorsnede).

### **Kan er een bezonningsstudie gedaan worden, er is behoefte aan een uitgebreidere bezonningsstudie?**

Wij hebben tijdens de informatieavond een profieldoorsnede laten zien. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw een minimale extra belemmering voor de zon oplevert dan de huidige situatie. Ons inziens geeft de profieldoorsnede voldoende inzicht; een aanvullende bezonningsstudie zal geen ander beeld opleveren.

### **Als uit onderzoek blijkt dat ik meer schaduw in mijn tuin krijg in de nieuwe situatie, wat wordt daar dan aan gedaan? Wat levert het onderzoek dan op?**

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw een minimale belemmering voor de zon is. Het onderzoek geeft een inzicht in de toekomstige situatie.

## 7. Nieuwe bewoners

### **Is er al bekend voor wie de huizen bedoeld zijn, bijvoorbeeld starters of ouderen?**

De woningen zijn niet 'gelabeld' voor een bepaalde doelgroep. Wel worden de woningen passend verhuurd volgens de geldende huisvestingsnormen. Daarnaast zijn de benedenwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig.

### **Meer woningen betekent ook meer bewoners?**

De toename van het aantal bewoners zal beperkt zijn. Nu hebben we eengezinswoningen en er komen straks beneden- en bovenwoningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens (en 6 eengezinswoningen komen terug – op verzoek van de bewoners zelf overigens). Het is dus geen verdubbeling van het aantal mensen; daarmee verwachten we dat de toename beperkt is.

**Komen er bij tijdelijke verhuur alleen maar vluchtelingen in de woningen?**

Wij zijn van plan om de woningen die de komende tijd leeg komen, tijdelijk te verhuren onder de leegstandswet. Dit komt de leefbaarheid ten goede en helpt mensen -tijdelijk- aan een woning. Portaal streeft ook tijdens de tijdelijke periode voorafgaand aan sloop naar een mix van doelgroepen, echter kunnen wij hier geen garanties geven.

**Blijven de lege woningen ook aan de gemeente verhuurd wanneer de nieuwbouw is gebouwd?**

Nee, de woningen worden allemaal gesloopt. De nieuwbouw wordt via WoningNet aangeboden. Verhuur aan de gemeente betreft een tijdelijke maatregel onder een tijdelijk contract tot de sloop.

**Krijgen de tijdelijke huurders ook leefregels mee in het huurcontract?**

Ja, de leegstandsbeheerder zorgt hiervoor. Met betrekking tot de woningen die aan de gemeente Soest zijn verhuurd, zijn afspraken gemaakt met de gemeente mbt leefregels.

## **8. Veiligheid en kind vriendelijkheid**

**Wij hebben nu een kindvriendelijke veilige, fijne buurt met meer jonge gezinnen, dit willen wij zo houden. Als er veel woningen bij komen komt er meer drukte. Dit baart ons zorgen i.v.m. veiligheid.**

Wij begrijpen dat u een kindvriendelijke en veilige wijk wilt behouden. Dat vinden wij ook belangrijk en willen hier graag over meedenken. Wij gaan hier niet alleen over; wij nemen daarom dit punt mee in de gesprekken met de gemeente.

**Meer woningen, meer bewoners en dus ook drukker in de straat?**

Dat hoeft niet zo te zijn, we verwachten dat de toename van het aantal bewoners beperkt is. Er komen nl. meer woningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens (er komen 6 eengezinswoningen terug – op verzoek van de bewoners zelf overigens). Het is dus geen verdubbeling van het aantal mensen; de toename is beperkt en de drukte daarmee ook.

**De Klarwaterweg is niet zodanig ingericht dat deze veel verkeer aan kan , extra huizen gaan wel voor extra verkeer zorgen. Worden hier nog maatregelen voor genomen?**

Een verkeerskundige van de gemeente heeft meegekeken met het onderzoek van Goudappel. De gemeente heeft uiteindelijk positief geadviseerd. Mocht u vragen hebben, dan kunt u hiervoor het beste terecht bij de gemeente.

**In de huidige situatie sluiten de tuinen aan de Klarwaterweg en de tuinen daarachter grotendeels op elkaar aan en worden momenteel gescheiden door slechts een schutting. Wordt het straks niet een stuk onveilig als daar een doorgang komt?**

Met onze plannen houden we zoveel als mogelijk rekening met het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Daarnaast worden, op verzoek van de omwonenden, de brandgangen halverwege afgesloten achter elk blok. Dit voorkomt doorloop.

**Ook bij het beoogde parkeerterrein, aangrenzend aan de berging van het huis, kan veiligheid in het geding zijn (bij Walraven van Hallhof direct achter Klarwaterweg 92-94)? Mensen gebruiken hier vaak de verkorte route. Het wordt nu nog toegankelijker. Hoe ziet u dit?**

Het beoogde parkeerterrein komt er niet. Uit het onderzoek van Goudappel is geconcludeerd dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn.

**Achter de tuinen van de klaarwaterweg loopt een brandgang. Blijft die? De tuinen van Gerrit vd Veenstraat liggen hoger nl.**

In principe willen we die brandgang handhaven, mocht om de een of andere reden blijken dat er iets gebeurt omdat de tuin aan de Gerrit van der Veenstraat hoger liggen, dan gaan we daar tzt met de betreffende bewoners over in gesprek.

**Kunnen wij het parkeeronderzoek inzien?**

Ja, dat kan. U kunt het onderzoek opvragen via [klarwaterweg@portaal.nl](mailto:klarwaterweg@portaal.nl).

## **9. Groenvoorziening / onderhoud tuinen**

**Hebben de nieuwe bewoners de verplichting om zelf hun voortuin bij te houden?**

Ja, dat klopt. In principe onderhouden de nieuwe bewoners zelf hun voortuin. Wij snappen echter uw wens in relatie tot het straatbeeld. Dat is ook ons belang om een schoon en opgeruimd straatbeeld te hebben. Er zijn meerdere mogelijkheden om dit te realiseren, maar wij weten nu nog niet hoe we dat exact gaan aanpakken met de nieuwe bewoners straks. Het staat in elk geval op ons lijstje (zoals bij al onze woningen overigens).

**Achter woonblok A staat een grote boom, als jullie de boom rooien rotten de wortels weg en verzakt mijn berging. Wat gaan we daar dan mee doen?**

Het is niet zeker of en zo ja welke bomen gekapt moeten worden. Wanneer u hinder verwacht tijdens de sloop is het goed dit vooraf aan te geven zodat wij samen kunnen kijken naar een passende oplossing. Ook wanneer uw berging onverhoopt mocht zakken of u hier zorgen over maakt, kunt u dit uiteraard bespreken met Portaal of de uitvoerder op de bouwplaats.

**Onze tuinen liggen hoger dan die van de Klarwaterweg, wat wordt daar mee gedaan? Daar krijgen jullie problemen mee.**

Het huidige talud achter de tuinen wordt gehandhaafd. Daarachter zal het voetpad lopen.

## **10. Parkeren**

**NB:** parkeren is in principe de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij moeten ons houden aan de parkeernormen van de gemeente. We kunnen als Portaal wel helpen om eventuele zorgen over parkeren onder de aandacht te brengen bij de gemeente.

**Er is een parkeeronderzoek gehouden. Wat is daar de uitkomst van?**

Portaal heeft Bureau Goudappel gevraagd inzichtelijk te maken hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de nieuwbouw en hoe eventuele parkeerproblemen opgelost moeten worden.

Samen met de gemeente hebben we de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- We bekijken de parkeerdruk. Bij een parkeerdruk van 85% of hoger is er sprake van een onacceptabel hoge parkeerdruk. Parkeerdruk is parkeercapaciteit versus bezette parkeerplaatsen.
- De parkeernorm is 85% en dat betekent dat 85% van de parkeerplekken bezet moet zijn op piekmomenten. Deze norm is vastgesteld door de gemeente.
- Volgens de gemeentelijke parkeernorm is het zo dat kleinere woningen een lagere parkeerbehoefte hebben en dat geldt ook voor sociale huurwoningen.
- Het onderzoeksgebied is Klarwaterweg + een loopafstand van 100 meter in de buurt.
- De meetmomenten tav parkeren vinden plaats op drukke tijden, avonden en nachten. Geen metingen in vakanties.

#### *Uitkomsten van het onderzoek:*

1. In de huidige situatie ligt de parkeerdruk binnen het onderzoekgebied tussen de 70 en 80%. Dit betekent dat op het drukste moment 20% van de parkeerplaatsen nog steeds vrij is (binnen loopafstand van 100 meter).
2. In de toekomstige situatie zal de parkeerdruk iets toenemen op piekmomenten, maar blijft nog steeds binnen de norm. Op drukke momenten is er een parkeerdruk van 82%. De parkeerdruk blijft hiermee ook in de nieuwe situatie binnen de parkeernorm.

#### *Conclusie:*

De parkeerdruk in de openbare ruimte (binnen 100 mtr loopafstand) blijft binnen acceptabele grenzen wanneer de nieuwbouw straks gerealiseerd is. We gaan dus geen extra parkeerplaatsen maken. Dit valt ook binnen de stedenbouw en welstandseisen van de gemeente.

#### **Hoeveel parkeerplaatsen worden er toegevoegd?**

Er worden geen parkeerplaatsen toegevoegd.

#### **Parkeren is toch ook afhankelijk van de doelgroep die in de woningen komt?**

De doelgroep is niet bepalend voor de parkeernorm. Bij de parkeernorm gaat het om de m2-woningen.

#### **Kijken jullie ook naar bijvoorbeeld de wijk Boerenstreek, wordt er geleerd van andere wijken? Hier is een parkeernorm aangehouden van 1.3 maar uiteindelijk hadden de mensen 3 auto's voor de deur staan.**

Uiteraard worden ervaringen van andere projecten meegenomen in de algemene statistieken van het onderzoeksbureau, echter elk project is uniek. Het gaat hier om sociale huurappartementen, met voornamelijk 1 á 2 slaapkamers; bij dit type woningen is het autobezit laag.

#### **Hoe gaan we om met de parkeren tijdens de bouwfase?**

We realiseren ons dat de bouw overlast met zich meebrengt. In overleg met gemeente en omwonenden proberen we de overlast te minimaliseren. Daarover zal de aannemer de buurt t.z.t. ook informeren.

#### **Op het moment wordt er overal geparkeerd, werken gemarkeerde parkeerplaatsen niet beter?**

Wij begrijpen uw suggesties, maar Portaal gaat hier niet over want het betreft de openbare ruimte. U kunt uw zorgen en suggesties kenbaar maken bij de gemeente. Wij hebben deze suggestie wel al doorgegeven aan de gemeente als wens. Maar het helpt als u het ook nog eens zelf doet.

#### **Is er tijdens het parkeeronderzoek ook rekening gehouden met de auto's van de woningen die nu leeg staan?**

De bestaande parkeerdruk is meegenomen in het onderzoek. Zie voor meer het parkeeronderzoek.

#### **Zijn de plekken waar auto's geparkeerd staan maar wat officieel geen parkeerplekken zijn ook gerekend als zijnde parkeerplaats in het parkeeronderzoek?**

Bij het onderzoek is alleen uitgegaan van officiële parkeerplaatsen. Uiteraard is wel rekening gehouden dat die auto's meetellen in de parkeerdruk.

#### **Er zijn veel vraagtekens over de verkeersveiligheid in de straat, ook in de nieuwe situatie.**

Het is aan de verkeerskundige van de gemeente om de nieuwe situatie te beoordelen. Wij hebben uw zorgen wel al doorgegeven aan de gemeente.

**Er is behoefde om inzicht te krijgen in het parkeeronderzoek middels een simpele duidelijke versie (Jip en Janneke taal).**

Tijdens de informatieavond van januari is het rapport toegelicht. Er komt geen andere versie van het rapport. Dit doen we omdat we interpretatieverschillen willen voorkomen. Het rapport is opgesteld volgens de richtlijnen van de branche door een gerenommeerd onafhankelijk bureau.

**Hoeveel parkeerplaatsen zijn er in totaal rondom het plan gebied?**

Zie hiervoor het parkeeronderzoek.

**Ik twijfel over de uitkomst van het parkeeronderzoek, theorie en praktijk matchen niet. Volgens ons is er nu al een parkeerprobleem op de Klarwaterweg, het onderzoek strookt niet met de praktijk.**

Wij hebben een gerenommeerd onafhankelijk bureau onderzoek laten doen. Wij kunnen niet anders dan dit bureau vertrouwen. Het onderzoek is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente op piektijden, buiten vakantieperioden, uitgevoerd. Het rapport is openbaar.

**Kunnen wij het parkeeronderzoek inzien?**

Ja, dat kan. U kunt het onderzoek opvragen via [klarwaterweg@portaal.nl](mailto:klarwaterweg@portaal.nl).

## **11. Huisvuil**

**Komen er ondergrondse containers?**

Ja, er komen ondergrondse containers.

**Wij maken ons zorgen over de afvalinzameling in de straat, wij moeten ook onze container kwijt kunnen.**

Voor de nieuwe woningen worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De exacte locatie hiervoor wordt afgestemd met gemeente en het afvalverwerkingsbedrijf. Portaal gaat hier niet over omdat het de openbare ruimte betreft.

**De positie van de ondergrondse containers staat nu getekend op de plek waar veel mensen hun container neer zetten, hoe gaan we hier mee om?**

De exacte locatie van de ondergrondse containers wordt afgestemd met de gemeente en het afvalverwerkingsbedrijf. Portaal gaat daar niet over.

## **12. Bezwaar maken**

**Wat wordt er gedaan met bezwaar tegen het bouwplan bij de Gemeente?**

De gemeente zal het bouwplan naar verwachting begin 2024 publiceren. Indien er bezwaar wordt ingediend, worden deze bezwaren door de gemeente behandeld.

**Als er bezwaar wordt gemaakt die gegrond is en het plan loopt vertraging op. Wat gebeurt er dan, wat betekent dit voor de huidige huurders van Portaal?**

Wij hebben de plannen uitvoerig en zorgvuldig doorgesproken met de gemeente en gegrond bezwaar is om die rede niet direct aannemelijk. Indien dit wel het geval is, zal bekeken worden welke maatregelen er nodig zijn. De huidige huurders krijgen allen voorrang binnen de gemeente Soest en zoeken naar een andere woning. Indien men wenst terug te keren, kan het zijn dat het plan enige vertraging oploopt waardoor terugkeer naar de nieuwbouw langer duurt dan gewenst. Uiteraard proberen wij dit met elkaar te voorkomen.

### **13. Communicatie**

#### **Hoe worden bewoners en omwonenden op de hoogte gehouden?**

We informeren omwonenden via (nieuws)brieven, informatieavonden en de website van portaal: [portaal.nl/klaarwaterweg](http://portaal.nl/klaarwaterweg). Tijdens de uitvoering zal de aannemer Van Wijnen de omgeving via nieuwsbrieven informeren over de voortgang van de sloop/nieuwbouw. Omwonenden kunnen hun vragen ook altijd stellen via [klaarwaterweg@portaal.nl](mailto:klaarwaterweg@portaal.nl). Schroom niet om dat te doen!

#### **Is er een mailadres voor vragen aan de klankbordgroep?**

U kunt de klankbordgroep bereiken via [kbgeklaarwaterweg@gmail.com](mailto:kbgeklaarwaterweg@gmail.com)

#### **Ik heb mijn twijfels over terugkoppeling op onze vragen.**

We doen ons best om elke vraag zo goed en volledig mogelijk te beantwoorden. Als we het antwoord (nog) niet weten, zeggen wij u dat eerlijk. U kunt altijd alles teruglezen op [www.portaal.nl/klaarwaterweg](http://www.portaal.nl/klaarwaterweg). Mocht u daarna nog steeds met vragen blijven zitten, schroom dan niet uw vragen te stellen via [klaarwaterweg@portaal.nl](mailto:klaarwaterweg@portaal.nl).